



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BÉJAR
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Vivienda municipal / Deficiencias

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1385/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las deficientes condiciones de habitabilidad en que se encuentra el inmueble sito en la calle XXX, del municipio de Béjar (Salamanca), propiedad de esa Administración local.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha edificación no reúne las condiciones de habitabilidad mínimas, existiendo, entre otros desperfectos, diversas humedades que han provocado la caída de parte del techo y de una pared del inmueble.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de esa administración por una persona, mediante escritos presentados en el registro de ese Ayuntamiento el XXX y XXX de 2024, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere adoptado alguna medida.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se solicitó información a ese Ayuntamiento en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 3 de septiembre de 2024) hasta en tres ocasiones (2 de diciembre de 2024, 7 de febrero y 25 de marzo de los corrientes), no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento de Béjar (Salamanca) ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no



colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos, hemos estimado oportuno formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente la presente Resolución:

Para analizar el objeto del presente expediente, debemos comenzar destacando un principio general proclamado en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, cuyo objeto es el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo, en el ámbito territorial de nuestra Comunidad Autónoma, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Así, el artículo 2 del mencionado texto normativo dispone que la política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León, al servicio de los ciudadanos de la Comunidad, se sujetará, entre otros, al siguiente principio: *“c) La garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado, y accesible a las personas con algún tipo de discapacidad”*.

Según manifestaciones del autor de la queja, el inmueble de titularidad municipal sito, según se ha indicado, en la calle XXX, de la localidad de Béjar (Salamanca), se halla en un deficiente estado de conservación, al presentar humedades que han provocado la caída de parte del techo, las cuales, dada su cercanía la cuadro eléctrico, ponen en peligro la seguridad de los residentes de dicho inmueble. Estas deficiencias, al parecer no han sido atendidas por ese Ayuntamiento, a pesar de las denuncias presentadas al respecto, por lo que, a juicio de esta Procuraduría ha de proceder, a la mayor brevedad posible, a la adopción de las medidas necesarias para garantizar la habitabilidad de dicha vivienda de titularidad municipal, con objeto de que el interior de la misma cumpla con las exigencias de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad establecidos en la legislación aplicable.

Como es sabido, la titularidad municipal de un inmueble conlleva una serie de responsabilidades, no sólo para mantenerla en condiciones de uso y habitabilidad citadas, o para que las construcciones reúnan las condiciones exigibles por la normativa urbanística, sino también las exigencias relacionadas con el deber de conservación del patrimonio municipal y de su valor.

En ese sentido, el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 15.1 dispone que:



“El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos”.

Esta Defensoría además lamenta que la situación que ha dado lugar al presente expediente no sea puntual y aislada, pues en el curso de la tramitación de las reclamaciones presentadas por los ciudadanos ante la Institución del Procurador del Común en relación con el derecho a la vivienda, hemos tenido conocimiento del deficiente estado de conservación de diferentes inmuebles de titularidad de otros municipios, inmuebles cuya naturaleza jurídica es la de bienes patrimoniales de las entidades locales y que en otro tiempo sirvieron de vivienda en muchos casos reservadas al personal que prestaba servicios a las corporaciones locales, como las conocidas como “casas de los maestros” o las destinadas a servir de vivienda de otros funcionarios, que ya no se destinan al fin para el que fueron construidas, así como también viviendas o solares donados o cedidos al Ayuntamiento por antiguos vecinos del municipio que ya no tienen interés en mantener su titularidad y, por esa vía, han pasado a ser de titularidad municipal.

Se trata, en general, de viviendas antiguas que con frecuencia han perdido sus condiciones de habitabilidad, al presentar deficiencias, incluso estructurales, que no solo merman esa posibilidad sino que pueden afectar a su estabilidad y funcionalidad, pudiendo incluso llegar a condicionar el bienestar y seguridad no solo de quienes en ellas residan sino también de los vecinos colindantes, y, en todo caso perjudican la imagen urbana del municipio afectado.

Al margen de las consideraciones expuestas, con referencia al caso que en particular nos ocupa, debemos insistir en que la titularidad municipal del inmueble objeto de este expediente, iniciado a partir de una queja, conlleva el cumplimiento por ese Ayuntamiento de las responsabilidades referidas *ut supra*, por lo que resulta imprescindible que subsane, sin demora, el deterioro que, según se nos ha transmitido y esa corporación no ha contradicho, sufre la vivienda en cuestión, máxime cuando, como se ha indicado, los residentes pudieran sufrir daños derivados de las deficiencias que presenta, con las consecuencias legales que, en términos de responsabilidades, de ellos se puedan derivar.



En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

PRIMERA: Con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, establecidas en la legislación aplicable, se lleve a cabo, si aún no se ha realizado, una visita de inspección al inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de Béjar (Salamanca), propiedad de esa Administración local.

SEGUNDA: En base a las conclusiones del informe técnico evacuado como consecuencia de esa visita de inspección, en cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y con atención a los principios generales recogidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, ese Ayuntamiento de Béjar lleve a cabo las medidas de adecuación de dicha vivienda que garanticen la habitabilidad de la misma en condiciones seguras y salubres a las personas que residen en ella.

TERCERA: Que, en lo sucesivo, cumpla la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I0000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).